



Stadt Lorsch

10. Änderung Bebauungsplan "Viehweide"

Für folgende Flurstücke:
Gemarkung Lorsch, Flur 7, Flurstück Nr. 601.

LEGENDE	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	
	Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche, hier: private Gartenfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
VERKEHRSLÄCHEN	
	private Verkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
St	Stellplätze
Ga	Garagen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Vorgeschriebene Firstrichtung
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG	
	Gebäude Bestand

Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)

Kennbuchst.	Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Maß der baulichen Nutzung		Dachform	Firsthöhe in m über Bezugspunkt 1)	Traufwandhöhe in m über Bezugspunkt 1)	
			Zahl der Vollgeschosse	GRZ				GFZ
WA 1.3	Allgem. Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	E	II	0,4	0,8	Satteldach	10,50	6,50
WA 2.2	Allgem. Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	ED	II	0,4	0,8	Satteldach	13,00	6,50

1) Angabe in Meter über Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitteln, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.



PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 04.06.2009

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB am 09.06.2009

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB vom 17.06.2009 bis 17.07.2009

Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB mit Anschreiben vom 09.06.2009

Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen **Satzungsbeschluss** durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB am 24.09.2009

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.

Der Magistrat der Stadt Lorsch



Unterschrift Erster Stadtrat

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB

am 30.09.2009

Der Magistrat der Stadt Lorsch



Unterschrift Erster Stadtrat

RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzeichenverordnung (PlanzV)
 - Baugesetzbuch (BauGB)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - Hessisches Naturschutzgesetz (HENatSchG)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Hessische Gemeindeordnung (HGO)
 - Hessische Bauordnung (HBO)
- in der zum Zeitpunkt der Bekanntmachung aktuellen Fassung.

Textliche Festsetzungen

Die bisher getroffenen Festsetzungen für die Gebiete WA 1 und WA 2 übertragen ihre Gültigkeit auf die Gebiete WA 1.3 und WA 2.2, soweit sie im Folgenden nicht neu getroffen werden.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB i. V. mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

3. Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB

- 3.1.1 Im WA 1.3 sind je Gebäude maximal 1 WE zulässig.
Im WA 2.2 ist je Doppelhaushälfte maximal 1 WE zulässig

8. Bauliche und technische Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB zur Verwendung luftverunreinigender Stoffe gemäß § 9 (1) Nr. 23 BauGB zum Schutz vor äußeren Einwirkungen gemäß § 9 (5) Nr. 1 + 3 BauGB

8.6 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch hohe Grundwasserstände vernässungsgefährdet. Der Grundwasserstand kann stark schwanken. Zur Planung der Gebäude wird empfohlen, durch Bodengutachten sowie Einholung von Grundwasserdaten (Referenzmessstellen) der zuständigen Fachbehörden die maximal zu erwartenden Grundwasserhöhen festzustellen.

Es wird empfohlen, Gebäudeteile unterhalb des höchstanzunehmenden Grundwasserstandes durch geeignete Maßnahmen vor Vernässungsschäden zu sichern. Beim Bau eines Kellers wird die Ausführung einer „weißen Wanne“ empfohlen. Auf die einschlägigen Normen insbesondere zur Ausbildung von Fugen und Anschlüssen wird hingewiesen. Entschädigungsansprüche durch Grundwasserspiegelanhebungen im Rahmen des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried können nicht geltend gemacht werden.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO und wasserrechtliche Festsetzungen nach § 51 (3) HWG i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

9. Gebäudegestaltung gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO

9.3 Die Dächer der Gebäude im WA 1.3 und WA 2.2 sind als Satteldächer zugelassen.

9.4 Dachaufbauten sind grundsätzlich in Form von gleichschenkligen Sattel- und Dreiecksgauben sowie Tonnengauben und Schlegelgauben zulässig. Auf einer Dachseite darf nur eine Gaubenform zur Ausführung kommen.

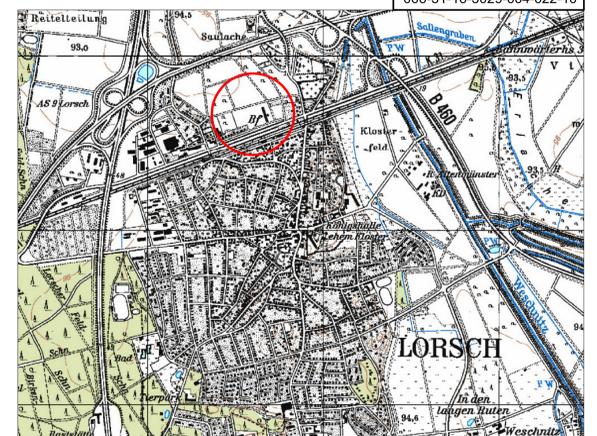
12. Gestaltung von Einfriedungen gem. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO

12.5 Im WA 2.2 sind die Sichtwinkel an der Straßeneinmündung und den Grundstückszufahrten mindestens 0,80 m von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs dauerhaft freizuhalten.

17. Behandlung von anfallendem Niederschlagswasser im Plangebiet gemäß § 51 Abs. 3 HWG i. V. m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

17.1 Das von den Dachflächen der Gebäude abfließende Niederschlagswasser ist in dafür auf den Grundstücken anzulegenden Zisternen zu sammeln und für die Gartenbewässerung bzw. die Brauchwassererzeugung zu verwenden. Der Überlauf der Zisternen ist an den Kanal anzuschließen. Hierbei kann eine Versickerungsmulde auf dem Grundstück zwischengeschaltet werden.
Je m² angeschlossene Dachfläche sind mind. 40 l Zisternenvolumen zu errichten.

Ordnungsschlüssel
006-31-16-3029-004-022-10



Stadt Lorsch

10. Änderung Bebauungsplan "Viehweide"

Maßstab:	1:500	Projekt-Nr.	90.052
Datum:	September 2009	Plan-Nr.:	s_500
gez.:	SF / BJ	geä.:	-

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft

Goethestraße 11 64625 Bensheim	Fon: (06251) 8 55 12 - 0 Fax: (06251) 8 55 12 - 12	e-mail: info@s2ip.de http://www.s2ip.de
-----------------------------------	---	--